PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

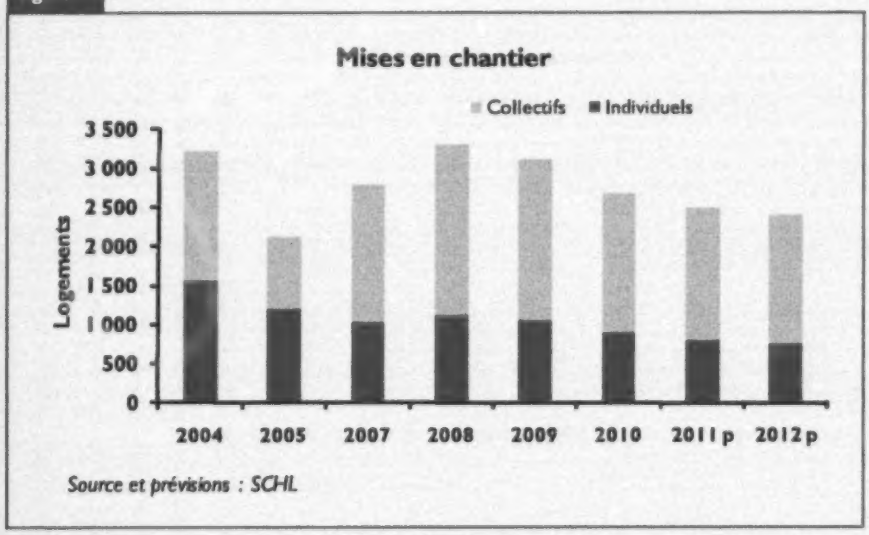
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2011

Recul prévu sur le marché résidentiel de la région de Gatineau

Déjà, en 2010, des signes d'essoufflement du marché de l'habitation étaient palpables dans la partie québécoise de la région métropolitaine (RMR) d'Ottawa-Gatineau. Les années 2011 et 2012 y feront écho, avec un repli des mises en chantier et des ventes de propriétés existantes. En effet, selon les plus récentes prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, le niveau de la construction devrait reculer de 7 % et s'établir à 2 500 logements cette année, puis diminuer de 4 % et descendre à

Figure 1



Source et prévisions : SCHL

Table des matières

2 Causes cycliques et économiques

2 La migration soutiendra la formation de ménages

3 Les taux hypothécaires

3 Légère baisse des reventes en 2011

4 Moins des mises en chantier en 2011 et en 2012

4 Le taux d'inoccupation restera bas en 2011

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

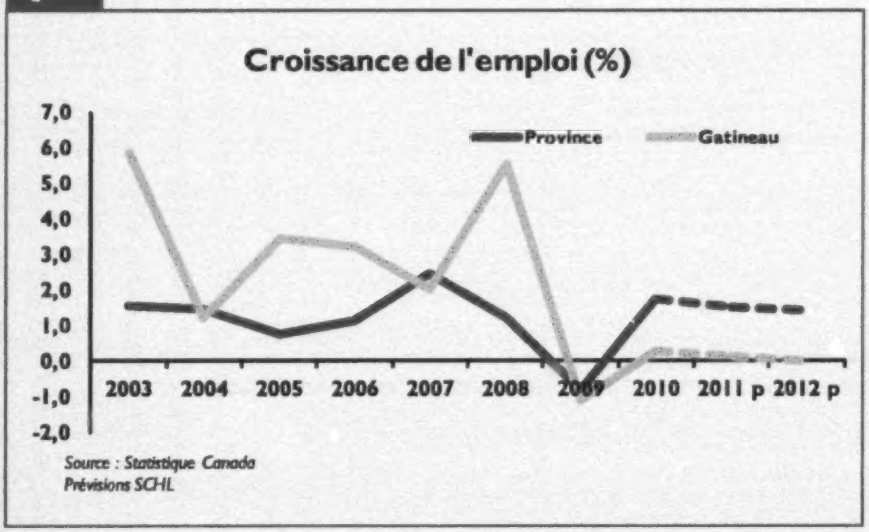
2 400 l'an prochain. Sur le marché de la revente, le repli en 2011 sera similaire à celui observé sur le marché du neuf : -6 %. Par conséquent, le nombre de transactions MLS® glissera à 4 000 cette année, mais demeurera stable en 2012. Même si le solde migratoire demeurera positif dans la région, le peu d'acheteurs et les faibles perspectives d'emplois pèseront sur l'activité au cours des deux prochaines années.

Causes cycliques et économiques

La baisse actuelle du niveau d'activité sur le marché résidentiel et celle attendue d'ici la fin de 2011 sont attribuables, entre autres, à la fin du rattrapage et du devancement des achats observés sur de nombreux marchés en 2009 et 2010. De fait, de nombreux ménages ont voulu profiter des taux hypothécaires particulièrement faibles en devançant leur achat, créant ainsi un ressac dans la demande de logements en 2011. Les changements dans les conditions générales de financement ont également contribué au déplacement de la demande d'habitation dans le temps.

À ces facteurs s'ajoute le fait que le marché de l'emploi de la région de Gatineau peine à progresser depuis un an. Alors que pour l'ensemble du Québec, les emplois ont augmenté et dépassé leur niveau d'avant la récession, ceux de la région de Gatineau se situent toujours sous le niveau record établi en 2008. En effet, selon Statistique Canada, on comptait en moyenne 168 800 travailleurs à Gatineau en 2010, comparativement à 170 200 en 2008. Si la récupération des emplois est plus lente dans la région, c'est parce que la structure du marché du travail y est moins diversifiée et différente par rapport à celle qui existe au Québec en général. Le secteur de l'administration publique – locomotive du marché du travail dans la région avec 29 % de tous les emplois – a entamé une réduction du nombre d'emplois durant la deuxième moitié de l'année. Par ailleurs, l'emploi dans les autres secteurs fait du surplace.

Figure 2



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

Pour 2011 et 2012, les perspectives pour le marché du travail demeurent peu reluisantes à Gatineau, et ce, malgré la hausse prévue du produit intérieur brut (PIB) dans la grande région d'Ottawa-Gatineau. La raison : le nombre d'emplois dans le secteur de l'administration publique ne progressera pas en 2011 et 2012. Toutefois, le recul sera limité par les nombreux départs à la retraite à venir – près de 3,3 % du personnel de la fonction publique par année – permettront de contenir le nombre de chômeurs dans la région. Ainsi, nous prévoyons que le marché du travail stagnera en 2011 et subira une légère baisse (-1 %) en 2012.

La migration soutiendra la formation de ménages

Même si le marché du travail fera face à des défis, le marché résidentiel pourra compter sur la progression démographique, et plus particulièrement sur la migration. En effet, la région profite d'un bilan migratoire relativement enviable depuis le début des années 2000, et les dernières données disponibles de Statistique Canada ne font pas exception : la différence entre les entrants et les sortants s'est élevé à +4 100 personnes en 2009-2010, comparativement à +2 800 par année, en moyenne, au cours des cinq dernières années. Outre ce solde migratoire positif, les derniers résultats révèlent que ce sont à la fois les entrants et les sortants qui ont augmenté, hausse qui entraîne davantage d'échanges sur le marché résidentiel.

Le flux migratoire positif devrait toutefois s'estomper en 2011 et en 2012. Les conditions sur le marché du travail et les nouvelles cibles du gouvernement du Québec en matière d'immigration influeront sur

le solde migratoire dans la région. À court terme, la région de Gatineau continuera d'être gagnante sur le plan international, infraprovincial et interprovincial, notamment grâce à ses échanges avec l'Ontario, qui partage sa frontière. À cet égard, la région de Gatineau pourrait être favorite à celle d'Ottawa par les ménages à la recherche de logements plus abordables et de services sociaux moins chers (garderies, enseignement postsecondaire, etc.). Somme toute, on s'attend à ce que le marché de l'habitation puisse compter sur un gain de 3 600 personnes en 2011 et de 3 000 autres l'année suivante. Bien qu'inférieur au bilan de l'an dernier, ce solde est néanmoins élevé comparativement à ceux des années précédentes.

Outre la migration, l'accroissement naturel et, plus particulièrement, le vieillissement de la population viendront soutenir le marché résidentiel dans la région. Ils permettront la formation d'autres ménages, ce qui créera de nouveaux besoins en matière de logement dans les années à venir.

Les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Légère baisse des reventes en 2011

Malgré une conjoncture moins favorable en 2008-2009, l'activité sur le marché de la revente est demeurée relativement stable au cours de la dernière décennie. Selon les données de la FCIQ, de 2002 à 2010, le nombre de transactions enregistré par le service inter-agences MLS® s'est situé entre 4 059 et 4 335, à l'exception de 2007, où il a atteint 4 603. En 2010, les ventes MLS® se sont chiffrées à 4 241, en baisse de 2 % par rapport à l'année précédente. Elles sont toutefois demeurées dans la moyenne des neuf dernières années (4 230).

En 2011 et en 2012, nous prévoyons que les ventes MLS® seront au nombre de 4 000, soit un niveau légèrement inférieur à la moyenne de la dernière décennie. Comme il a été mentionné précédemment, le recul des ventes en 2011 sera attribuable aux perspectives moins favorables du marché du travail dans la région. En revanche, le nombre de propriétés à vendre sera soutenu par la croissance constante du parc immobilier dans la région, qui permettra d'offrir plus de choix aux acheteurs et de maintenir les ventes à un niveau relativement stable en 2012.

Nous observons depuis quelques années de plus en plus de propriétés existantes vendues directement par le propriétaire. Le phénomène a pris de l'ampleur dans plusieurs RMR de la province, mais c'est à Gatineau que la progression a été la plus palpable au cours des dernières années.

En 2010, le prix MLS® moyen a progressé de plus de 6 % sur le marché résidentiel. Au premier trimestre de cette année, les hausses se sont poursuivies : +10 % comparativement à la même période l'an passé. Même si la demande a perdu de son intensité au cours des derniers mois, l'offre plus limitée a favorisé l'accroissement des prix. De fait, le rapport actuel entre l'offre et la demande laisse présager un marché qui sera encore favorable aux vendeurs en 2011, mais qui tendra vers l'équilibre. Cet état pourrait être atteint en 2012. Un marché est dans une zone d'équilibre lorsqu'il y a 8 à 10 vendeurs par acheteur. En théorie, cette situation se traduit par une hausse – comparable à celle de l'indice des prix à la consommation – du prix des propriétés. Toutefois, les augmentations sont actuellement supérieures au taux d'inflation, en particulier dans le cas des maisons unifamiliales les moins chères. Au moment où ces lignes sont écrites, on compte toujours moins de 5 vendeurs par acheteur dans la catégorie des maisons unifamiliales de moins de 250 000 $, tandis que, dans le marché du haut de gamme (300 000 $ et plus), il peut y avoir jusqu'à 10 vendeurs par acheteur.

Le prix moyen des propriétés existantes échangées sur le marché de

Gatineau s'établissait à 218 646 $ en 2010. On s'attend à ce qu'il atteigne 229 000 $ en 2011 et 234 000 $ en 2012, ce qui représente des progressions respectives de 4,7 % et 2,2 %.

Moins des mises en chantier en 2011 et en 2012

Comme on ne prévoit pas de détente importante du marché de la revente, ce sera la conjoncture économique moins robuste qui réduira le nombre de mises en chantier sur le marché de Gatineau au cours des deux prochaines années. De fait, le faible nombre de logements pour propriétaires-occupants commencés en 2011 se traduira par une baisse de 7 % en glissement annuel. Les mises en chantier poursuivront leur repli : elles devraient fléchir de 4 % en 2012.

Le recul attendu au cours des deux prochaines années touchera davantage les logements individuels. Les perspectives d'emploi moins favorables dans la région, plus particulièrement dans les secteurs économiques les mieux rémunérés, nuiront à ce type de produit, généralement plus cher. La rareté des terrains viendra exacerber la situation en exerçant une pression à la hausse sur le prix final des habitations neuves, limitant ainsi la demande. Enfin, les objectifs de densification poursuivis par la ville de Gatineau favoriseront la construction de logements collectifs, au détriment des maisons individuelles. Le projet de revitalisation du centre-ville de Gatineau, qui comprend des mesures incitatives pour tout ensemble résidentiel de trois étages et plus, s'inscrit parfaitement dans cette tendance. Pour ces raisons, nous sommes d'avis qu'il se construira 800 maisons individuelles en 2011, soit près de 100 de moins qu'en 2010.

En 2012, un repli additionnel de 50 logements est prévu, de sorte que les mises en chantier de ce type devraient se chiffrer à environ 750.

Une baisse est également prévue du côté des mises en chantier de logements collectifs. En effet, après un dénombrement de 1 777 unités en 2010, on s'attend à ce que le niveau glisse à 1 700 unités en 2011, puis à 1 650 en 2012. Le repli ne touchera toutefois pas tous les types de logements collectifs. Les hausses de prix enregistrées durant la dernière décennie ont incité les constructeurs à offrir plus de jumelés et de maisons en rangée. Rares sur le marché de l'existant et plus abordables que les maisons individuelles, ces logements n'ont cessé de croître au cours des dernières années. Cependant, on pourrait assister à un premier repli de la production de ces logements en 2011, en raison des perspectives économiques moins favorables et des nombreux achats qui ont été devancés, en 2010, par des consommateurs désirant profiter des faibles taux hypothécaires.

Du côté des appartements, on s'attend à plus de mises en chantier en 2011 et à un niveau stable en 2012. La réduction des mises en chantier d'appartements en copropriété en 2010 et le fait que quelques grands ensembles sont attendus au centre-ville de Hull et à Aylmer laissent croire que la catégorie des appartements fera des gains cette année.

Même son de cloche du côté des appartements locatifs : plus de 270 logements sociaux sont attendus cette année, comparativement à 36 en 2010. En février, 130 habitations pour personnes âgées à faible revenu avaient déjà été commencées. Comme dans le cas des logements sociaux, la construction s'intensifiera en 2011 du côté des logements locatifs d'initiative privée, mais moins rapidement. La migration est soutenue, et les dernières données sur le taux d'inoccupation révèlent que le marché est relativement serré dans la région de Gatineau, ce qui pourrait inciter les promoteurs à s'intéresser davantage à ce type de logement. Le ralentissement du mouvement d'accession à la propriété pourrait également stimuler la construction de logements locatifs en 2011 et en 2012.

Sur le plan géographique, Aylmer demeurera le secteur privilégié en 2011 et en 2012, grâce aux nombreux terrains qui y seront exploités. La construction dans le secteur de Hull, limitée par la rareté des terrains, devrait renaître. En même temps, l'activité tournera vraisemblablement au ralenti dans les secteurs Est de la région, puisque le bassin de premiers acheteurs à la recherche de logements plus abordables a rétréci.

Le taux d'inoccupation restera bas en 2011

Après avoir légèrement augmenté pendant deux ans, le taux d'inoccupation des logements locatifs devrait plafonner en 2011; il est passé de 1,9 % en octobre 2008 à 2,5 % en 2010. Il fera une pause en 2011, avant de remonter et d'atteindre 2,8 % en 2012. Le ralentissement de l'accession à la propriété mettra en veilleuse la détente du marché locatif observée depuis deux ans. Par ailleurs, les faibles possibilités d'embauche se conjugueront à une réduction du solde migratoire positif pour exercer une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation en 2012. La rareté relative des logements vacants influencera la majoration des loyers cette année. On prévoit un loyer mensuel moyen de 725 $ en 2011 et de 740 $ en 2012.

Sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées, le taux d'inoccupation (estimé à 21 %) devrait fléchir en 2011 et en 2012. Cette diminution résultera de la stabilité de l'offre – aucune nouvelle construction d'initiative privée n'est prévue – et d'une augmentation de la population de 75 ans et plus dans la région. Le taux d'inoccupation dans ce marché pourrait donc s'établir à environ 16 % en 2012. Enfin, l'ajout de logements sociaux pour aînés ne devrait pas avoir d'impact sur les résidences privées déjà en exploitation, parce que les deux produits visent des clientèles différentes.

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Printemps 2011	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	4 193	4 335	4 238	4 000	-5,6	4 000	0,0
Inscriptions en vigueur MLS®	2 200	2 181	1 825	2 200	20,5	2 300	4,5
Prix MLS® moyen ($)	193 911	206 005	218 620	229 000	4,7	234 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 120	1 056	910	800	-12,1	750	-6,3
Logements collectifs	2 184	2 060	1 777	1 700	-4,3	1 650	-2,9
Tous types de logement confondus	3 304	3 116	2 687	2 500	-7,0	2 400	-4,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	243 887	261 948	310 479	315 000	1,5	323 000	2,5
Jumelés	171 489	190 966	206 333	215 000	4,2	223 000	3,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	3,7	1,5	4,0	3,5	-	4,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,9	2,2	2,5	2,5	-	2,8	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	677	690	711	725	-	740	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	170 200	168 300	168 800	169 000	0,1	169 000	0,0
Croissance de l'emploi (%)	5,5	-1,1	0,3	0,1	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	4,8	5,9	6,6	6,8	-	7,0	-
Migration nette	2 679	3 042	4 133	3 600	-12,9	3 000	-16,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Statistique Canada (CANSIM). Prévisions SCHL (2011-2012)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

64289_2011_B01